

Meno, adresa znalca: STATUS Plus, s.r.o., ul. 29. Augusta č. 32, Bratislava, IČO: 45 549 192, zápis v OR SR oddiel: Sro, vložka č:65263/B, Ing. Iveta Grebáčová, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby - odhad hodnoty nehnuteľností

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie č.1, 814 99 Bratislava, IČO: 00603481, DIČ: 2020372596

Číslo spisu (objednávky): objednávka číslo OTS 1300645 SNM/13/38/SM

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 86/2013

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. 2408/1, k.ú. Staré Mesto, obec Bratislava mestská časť Staré Mesto, obec Bratislava I pre účel zamýšľaného prevodu.

Počet listov (z toho príloh): (4)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave 11.4.2013

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc.č. 2408/1, k.ú. Staré Mesto, obec Bratislava mestská časť Staré Mesto, obec Bratislava I.

2. Dátum vyžiadania posudku: 21.3.2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 2.4.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 2.4.2013

5. Podklady na vypracovanie posudku :

Objednávka číslo OTS 1300645 SNM/13/38/SM

Výpis z katastra nehnuteľností 1656,k.ú. Staré Mesto, vytvorená cez katasterportál,

Kópia z katastrálnej mapy,

Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta zo dňa 11.5.2012

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z. z 18. mája 2010, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z.z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

Vyhláška Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 75/2008 Z. z., ktorou sa ustanovujú pravidlá vykazovania, prepočtu a zaokrúhľovania peňažných súm v súvislosti s prechodom na euro na účely účtovníctva, daní a colné účely.

Vyhláška MSSR č.33/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Žiadne.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Zamýšľaný prevod.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. a 605/2008 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres: Bratislava I

Obec: BA-m.č. Staré Mesto

Katastrálne územie: Staré Mesto

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.1656

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.2408/1, záhrada o výmere 3088 m², 4, 1,

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

4 - Pozemok prevažne v zasatanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny.

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI

1. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR spoluvlastnícky podiel 1/1

ČASŤ C: ŤARCHY

Žiadne.

c) Údaje o obhliadke a zameranie predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 2.4.2013.

d) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom:

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom evidovanom na LV č. 1656, k.ú.: Staré Mesto.

e) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

pozemok parc.č. 2408/1, k.ú. Staré Mesto, obec Bratislava mestská časť Staré Mesto, obec Bratislava I.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Neboli zistené.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Analýza polohy nehnuteľnosti:

Pozemok sa nachádza pri ulici Slávičie údolie v Bratislave v mestskej časti Staré mesto, v lokalite Bôrik. Pozemok tvorí južný svah.

Ide o centrum mesta s výstavbou rodinných domov a mestských víl. Dopravnú dostupnosť do ostatných častí Bratislavy zabezpečujú linky MHD - autobusy, trolejbusy a električky, ktorých zastávky sa nachádzajú v pešej vzdialenosti.

Pracovné príležitosti obyvateľov Bratislavy sú podľa štatistických údajov najlepšie z celého územia SR. V Bratislave sídlia orgány a inštitúcie hl. mesta, kultúra, školstvo a zdravotníctvo nad úrovňou ostatných krajov.



Analýza rizík:

Tvar pozemku a svahovitosť. Použila som koeficient redukujúcich faktorov 0,85.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2408/1	záhrada	3088	3088,00	1/1	3088,00

Obec: Bratislava

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	7. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,75
k_V koeficient intenzity využitia	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky)	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	8. svahovitosť terénu, tvar pozemku	0,85

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,75 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 2,00 * 0,85$	5,6228
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,6228$	373,30 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 3\,088,00 \text{ m}^2 * 373,30 \text{ €/m}^2$	1 152 750,40 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 1 152 750,40 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov Stavby	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
pozemok - parc. č. 2408/1 (3 088 m ²)	1 152 719,52
Spolu VŠH	1 152 750,40
Zaokrúhlená VŠH spolu	1 150 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **1 150 000,00 €**

Slovom: **Jedenmiliónstopäťdesiatšesťtisíc Eur**

V Bratislave dňa 11.4.2013

STATUS Plus, s.r.o.,
Ing. Iveta Grebáčová

IV. PRÍLOHY

Výpis z katastra nehnuteľností 1656, k.ú. Staré Mesto, vytvorená cez katasterportál,

Kópia z katastrálnej mapy,

Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta zo dňa 11.5.2012,

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: STAVEBNÍCTVO a odvetvie: POZEMNÉ STAVBY, ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ, evidenčné číslo 900247.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým č.86/2013 znaleckého denníka.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe dokladu.

V Bratislave dňa 11.4.2013

STATUS PLUS, s.r.o.
Ing. Iveta Grebáčová